

自治体経営ライブラリー

# MIAレポート

発行：一般財団法人MIA協議会  
Management of Information and Appraisal Council  
地方民発！改革は、地方から“民”の発想で！

〒460-0003 名古屋市中区錦一丁目6番18号J・伊藤ビル4F

TEL (052) 253-8855 FAX (052) 253-8897

## 【前編】 土地／償却資産 評価事務取扱要領の整備状況

令和元年5月20日付『令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項』の総務省通知内に、「土地」および「家屋」に関して「納税者への説明」として「課税庁としての説明責任に鑑み、納税者に対して評価の仕組みや評価額の算出過程について分かりやすく説明するよう努めること」と記載されておりました。また、「家屋」評価にあたっては、「需給事情による減点補正」についての留意事項が記載されておりました。

そこで、MIA協議会では令和元年12月に、「土地」「家屋」「償却資産」の評価事務取扱要領の整備状況、「家屋」評価における「需給事情による減点補正」、「損耗の程度に応ずる減点補正」の適用状況について、全国の自治体様に対してアンケートを実施しました。

本レポートでは【前編】として、「土地」「償却資産」の事務取扱要領の整備状況等についての集計結果をお届けします。

お忙しい中、本アンケート調査にご協力頂き、誠にありがとうございました。

### <アンケート全体>

アンケート発送対象： 1,716 自治体  
回答数： 528 自治体  
回答率： 30.8 %

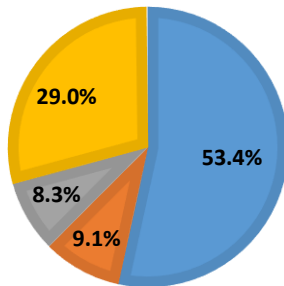
### <市町村別／回答内訳>

市： 260 件  
町： 226 件  
村： 42 件

## <<土地評価事務取扱要領の整備状況>>

【Q1】 令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項として、「評価に関する資料の保存等」や「納税者への説明」に関する事項が示されておりますが、貴団体では、「土地評価事務取扱要領」又はそれに準じた資料を作成（整備）されていますか？

- ①：作成済
- ②：作成中
- ③：「内規」等により対応
- ④：未作成
- 未回答



①：作成済 282 件  
②：作成中 48 件  
③：「内規」等により対応 44 件  
④：未作成 153 件  
未回答 1 件

### <市町村別> ( ) の数字は回答数

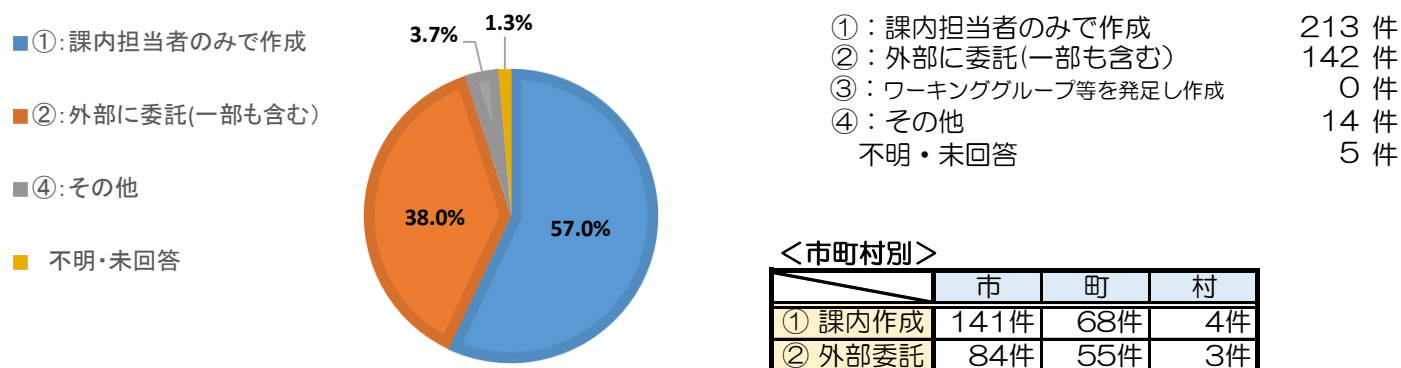
	市 (259件)		町 (226件)		村 (42件)	
① 作成済	195件	75%	81件	36%	6件	14%
② 作成中	21件	8%	27件	12%	0件	0%
③「内規」等	21件	8%	20件	9%	3件	7%
④ 未作成	22件	8%	98件	43%	33件	79%

### <コメント>

土地評価事務取扱要領（以下、「土地事務取」という。）の作成状況としては、「①：作成済」が一番多く、回答全体の約53%あり、半数以上がすでに整備されています。その一方で、「④：未作成」とする回答も、約29%（153件）ありました。市町村別で見ると、「作成済」では『市』が一番多く195件、「未作成」では『村』が一番多く、回答数42件のうち約79%（33件）が未作成でした。

上記の「土地事務取」の整備状況は、平成28年に行ったMIAアンケート「土地／家屋評価事務取扱要領の整備状況」の結果と、殆ど変わらないものでした。

【Q2】（土地事務取や内規の）作成方法についてお尋ねします。



<「④：その他」の内容>

- ・不動産鑑定士や近隣市町村の担当者と協議して、要領の改定作業を行っている。
- ・土地事務取を課内で作成し、アドバイスを不動産鑑定士にもらっている。
- ・土地事務取を課内で作成しているが、補正内容等に関しては、不動産鑑定士から意見書を徴することもある。

<コメント>

土地事務取や内規の作成方法としては、「①：課内担当者のみで作成」しているケースが最も多く、約57%でした。  
「④：その他」の具体的な内容を見ると、課内で作成したものに対し、不動産鑑定士に助言や意見書を求め、課内ご担当者が手直しをするケースがあるようです。  
「②：外部に委託」、「④：その他」のいずれのケースも、何らかの形で不動産鑑定士や専門コンサルからの助言を得て作成している、という結果(約42%)でした。  
「①：課内担当者のみで作成」している自治体様においては、土地評価の専門家である不動産鑑定士等を活用し、現行の事務取の内容を一度、精査してはいかがでしょうか。

【Q3】現在、貴庁で整備されている「土地事務取」「内規」等について改善点があると感じておりますか？

【Q1】で「①：作成済」「③：内規等により対応」を選択されたうち、有効回答数/306件の回答内訳。

1. 事務上、特に問題はないと感じている	178件	58%
2. 改善点があると感じている	128件	42%
(未回答：20件を除く)		

【Q4】どのような点について『改善したい』とお考えでしょうか？

ここでは、回答いただいた内容を以下のように分類し、集計を行いました。(有効回答数/123件)

1) 内容全般に関するもの	68件	55%
2) 地目認定等に関するもの	10件	8%
3) 宅地評価に関するもの	2件	2%
4) 画地認定・計測に関するもの	5件	4%
5) 雑種地に関するもの	16件	13%
6) 太陽光発電施設用地に関するもの	3件	2%
7) 所要の補正に関するもの	11件	9%
8) 宅地、雑種地以外の地目に関するもの	3件	2%
9) その他	5件	4%

## <改善したい内容(一部抜粋)>

### 1) 内容全般に関するもの

- ・ 納税者へわかりやすい説明をするため、事務取扱要領をもとにしたマニュアル等の作成を検討している。
- ・ 現在の評価内容だと担当者の考えが介入する余地があるため、これを少なくするために明文化していきたい。
- ・ 作成し5年以上経過するが、更新をしていないため内容が現状に合わない箇所がある。
- ・ 現在は内規としてのものであり、公開していない。市政全般にわたって情報公開が求められているなか、次回評価替えのタイミングで他自治体の動向も注視しながら、公開できる要領の検討・作成が必要と考えている。

### 2) 地目認定に関するもの

- ・ 地目認定の基準を、より明確にしたい。
- ・ 分割評価の基準が定められていないため、検討している。
- ・ 宅地と雑種地の区分について、より明確な基準を設けたい。

### 3) 宅地評価に関するもの

- ・ その他の宅地評価に関する事項。
- ・ 市街化調整区域内の宅地評価に関する事項。

### 4) 画地認定・計測に関するもの

- ・ 特殊形状した土地の間口、奥行の測定方法の記載について。
- ・ 画地認定基準、画地計測の具体的な例など、もっと詳細について整備していきたい。

### 5) 雑種地評価に関するもの

- ・ 雑種地の評価方法が、近隣市町村と比べ単純であり、公平性に欠けるのでは？と納税者から指摘をうけたことがある。
- ・ 雑種地の課税について、単価を宅地比準で設定している場合が多く、他の自治体と比較して再検討をしてみたい。
- ・ 雑種地評価の比準割合の表記について。

### 6) 太陽光発電施設用地に関するもの

- ・ 太陽光発電設備を設置した土地の取り扱いについて。
- ・ 太陽光敷地の評価基準等の特殊事例について、その都度方針決定をしているが、取扱要領に盛り込んでいないため、補正等の改善が必要。
- ・ ソーラー用地などの評価について、他の自治体とのバランスをとるべき。

### 7) 所要の補正に関するもの

- ・ 社会環境の変化による価格形成要因の変化や地価動向に合わせて、市町村長所要の補正の見直しや整備。
- ・ 現在の評価をさらに正確なものにする為、新しい補正を増やす必要があるが、過年度評価との整合性がとれていない為、未だ改善はできていない。
- ・ 所要の補正の根拠となる通達等の資料収集等。

### 8) 宅地、雑種地以外の地目に関するもの

- ・ 市街化区域内の山林評価の見直しを検討している。
- ・ 農地の単価表が設定されているが、算出基礎が示されていない。

### 9) その他

- ・ 最新の判例等に対応するようにしたい。
- ・ 引用文献(実務提要、通達等)を記載し、評価替えごとの更新がスムーズになるよう改善したい。
- ・ 申し送り事項について確定させたいと考えている。

## <コメント>

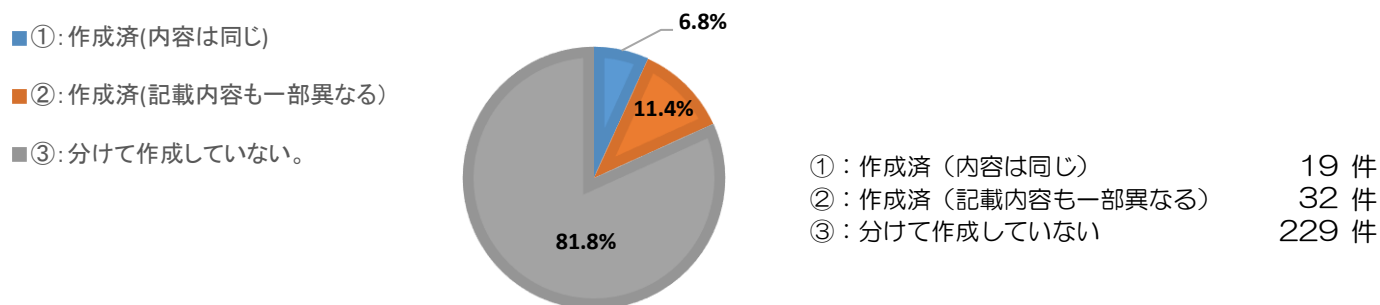
分類からは、内容全般に関することが非常に多い結果となりました。具体的には、評価替え毎の見直しを行っていないため内容が古くなっているものや、『そもそも現況に即していない』という回答もありました。

自治体様の実態に即していない土地事務取や内規については、最近の判例からは、審査申出や訴訟となったときに自治体側が不利と判断されるケースが増えています。次回評価替えに向けて、「土地事務取」の更新は必須です！

次に多かったのは、雑種地評価に関するものですが、具体的には『雑種地の比準割合について、改善が必要』と思われる自治体様が多かったようです。比準割合の見直しにあたっては、不動産鑑定士へ意見書を求めるのも有効な手段のひとつです。

【Q5】 現在、貴庁で整備されている「土地評価事務取扱要領」について、窓口で納税者の方に説明する際に用いる「公開用」と担当者の方が日々の業務で使用する「内部用」、それぞれの要領を作成しておりますか？

【Q1】で「①：作成済」を選択されたうち、有効回答数/280件の回答内訳。



#### <コメント>

回答全体の81%が、「公開用」「内部用」分けて作成していない、という結果でした。次に多かったのが、約11%で「②: 作成済(記載内容も一部異なる)」でした。

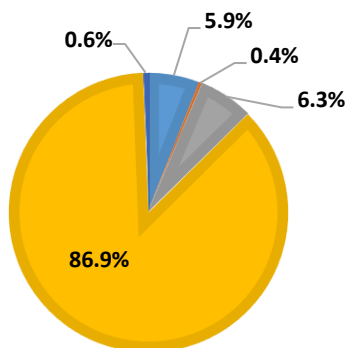
仮に、納税者等から情報開示請求により「土地事務取」を開示して欲しいと申出があった場合、不開示情報(個人情報等)が記録されている場合を除き、職員が職務上作成・取得した文書、図面等で、職員が組織的に用いるものとして行政機関が保有している行政文書は、全て開示請求の対象になります。

「公開用」と「内部用」で、記載内容(特に、取扱いが異なる場合)が異なるような自治体様においては、情報開示請求等があった場合の対応方法を、予め課内担当者間で検討しておく必要があると思われま

《償却資産事務取扱要領の整備状況》

【Q6】 土地評価および家屋評価の場合は令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項として、「評価に関する資料の保存等」や「納税者への説明」に関しての事項が示されておりますが、貴団体では、償却資産に関する「事務取扱要領」又はそれに準じた資料を作成（整備）されていますか？

- ①: 作成済
- ②: 作成中
- ③: 「内規」等により対応
- ④: 未作成
- 未回答



- ①: 作成済 31 件
- ②: 作成中 2 件
- ③: 「内規」等により対応 33 件
- ④: 未作成 459 件
- 未回答 3 件

《市町村別》 ( ) の数字は回答数

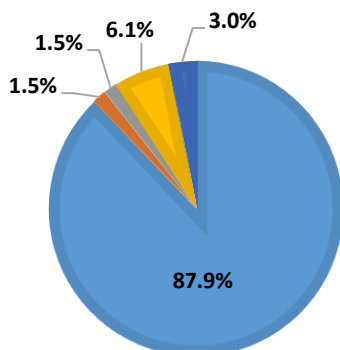
	市 (257件)		町 (226件)		村 (42件)	
① 作成済	22件	8%	9件	4%	0件	0%
② 作成中	2件	1%	0件	0%	0件	0%
③ 「内規」等	25件	10%	6件	3%	2件	5%
④ 未作成	208件	81%	211件	93%	40件	95%

《コメント》

償却資産評価事務取扱要領（以下、「償却事務取」という。）の作成状況としては、「④:未作成」が一番多く、回答全体の約86%でした。「土地事務取」の「未作成」は回答全体の約29%、「家屋事務取」の「未作成」は回答全体の約43%であり、「土地・家屋事務取」と比べ、多くの自治体様は「償却事務取」について、現段階で整備されていないことがわかります。

【Q7】（償却事務取や内規の）作成方法についてお尋ねします。

- ①: 課内担当者のみで作成
- ②: 外部に委託(一部も含む)
- ③: ワーキンググループ等を発足し作成
- ④: その他
- 不明・未回答



- ①: 課内担当者のみで作成 58 件
- ②: 外部に委託(一部も含む) 1 件
- ③: ワーキンググループ等を発足し作成 1 件
- ④: その他 4 件
- 不明・未回答 2 件

《市町村別》

	市	町	村
① 課内作成	45件	12件	1件
② 外部委託	0件	1件	0件
③ WG発足	0件	1件	0件

《「④:その他」の内容》

- 「償却資産申告の手引き」を課内担当者で作成した。
- 国の通達を参考。
- 県に準じて作成。
- 条例により対応。

《コメント》

「土地事務取」や「家屋事務取」と異なり、「償却事務取」を作成してくれる外部委託先が少ないことから、回答結果としては「①:課内担当者のみで作成」が87%であり、「土地」「家屋」よりもさらに多い結果となりました。「④:その他」の内容としては、「国の通達を参考」、「県に準じて作成」と課内ご担当者が作成しており、約94%の自治体様が、「課内担当者のみで作成」しておりました。



【Q8】現在、貴庁で整備されている「償却事務取」「内規」等について、改善点があると感じておりますか？

【Q6】で「①：作成済」「③：内規等により対応」を選択されたうち、有効回答数/61件の回答内訳。

1. 事務上、特に問題はないと感じている	50件	82%
2. 改善点があると感じている	11件	18%

(未回答： 3件を除く)

【Q9】どのような点について、『改善したい』とお考えでしょうか？

#### <改善したい内容(一部抜粋)>

- ・ しばらく改訂していないため、実際とあっていない。通常は、償却資産の手引きにて案内し、個別の運用マニュアルで対応している。
  - ・ 事務担当者が取り扱いやすいよう、その都度改善する必要がある。
  - ・ 償却資産を取り巻く状況の変化に合わせ、必要に応じてその都度改善したい。
  - ・ 個別の作業についてのマニュアルが別々に作成されており、ひとつの取扱要領にまとまっていない点。
  - ・ 「償却資産実地調査マニュアル」を用いて実地調査対象の選定等を行っており、マニュアルに準じた事務を行っていますが、不申告者への対応等が明確でなく、一般的な事務取扱要領もないため、想定できることについての事務取扱要領を作成したいと検討している。
  - ・ 公開用として整備していないため、納税者への説明責任が不十分。新任が行う際の、着眼点マニュアルの整理を進めたい。
- 未申告者に対する対応方法（情報収集・催促など）未整備な部分がある。

#### <コメント>

上記、【Q6】にある通り、「未作成」の自治体様が、回答全体の約86%ありました。  
土地や家屋の場合は、担当が選任されているところがほとんどですが、償却資産は土地・家屋と兼任されている方が多く、償却資産まで手が回らないのが実情と思われれます。  
しかし、償却資産は、ご承知のとおり納税者からの申告に頼っておりますが、地方税法上は「土地」「家屋」同様、賦課税となっております。  
納税者に対して、償却資産評価における評価額等の説明責任はあることから、「未作成」の自治体様においては、「償却事務取」を納税者への説明資料として今後、整備しておく必要があると考えます。

#### < MIALレポート・次号【後編】>

MIALレポート・次号【後編】では、「家屋」事務取扱要領の整備状況、「家屋」評価における「需給事情による減点補正」、「損耗の程度に応ずる減点補正」の適用状況についての集計結果をお届けします。

【お問合せ先】一般財団法人 MIA協議会

【監 修】資産評価委員会 / 幹事会社  
株式会社 総合鑑定調査

〒460-0003 名古屋市中区錦一丁目6番18号

TEL(052)253-8855/FAX(052)253-8897

E-mail : miac-ask@miaj.gr.jp  
<https://www.miaj.or.jp/>